

TRIBUNALE DI MODENA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare n. 129/2025 a carico di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Giulia Lucchi

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 129/2025 – Tribunale di Modena contro , [REDACTED], l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi, nominava con Proprio provvedimento in data 19/01/2026 in qualità di esperto per la individuazione, descrizione e valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto Ing. **Raffaele Rigagnoli**.

Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti tutti del caso, che completava anche con approfondite indagini presso i competenti pubblici uffici, lo scrivente si poneva in grado di esporre la seguente

RELAZIONE:

a seguito di pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 12/09/2024 al n. 26331 del registro generale e n. 19712 del registro particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e pignoramento immobiliare trascritto a Modena il 18/07/2025 Rg 22791, RP 16585 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], gravante la quota 1/1 di proprietà della porzione immobiliare in comune di Castelnuovo Rangone (MO) -Via Orazio Vecchi n. 6 (località Montale), di seguito descritti e periziati in **un unico lotto** consistenti in:

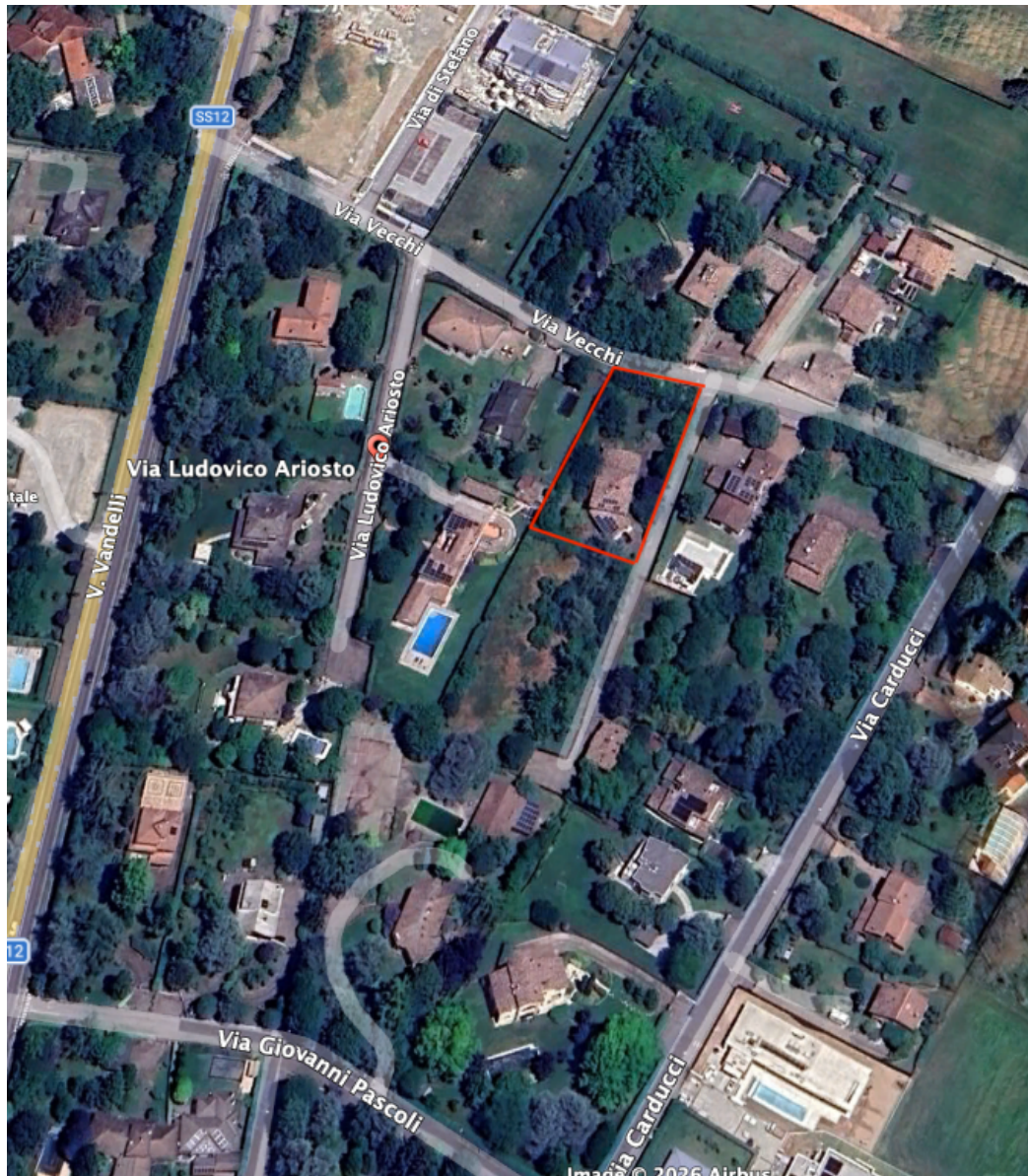
- un fabbricato di civile abitazione con garage e circostante area cortiliva di pertinenza

esclusiva;

- piccola striscia di terreno adiacente Via Vecchi destinata ad accesso dell'immobile sopra descritto.

Il tutto identificato nella foto aerea all'interno della linea rossa

Foto aerea



Mappa catastale Fg. 14 Mapp. 294 – 238 – Castelnuovo Rangone (MO

CONFINI

Abitazione:

Il bene confina con mapp. 456 , mapp. 90, , mapp. 259, mapp. 238 salvo altri più precisi e recenti confini.

Terreno:

Il bene confina con Via Vecchi, mapp.294, mapp. 90 e mapp. 237, salvo altri più precisi e recenti confini.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo in data 10/03/2026 in presenza dell'IVG il bene risulta occupato dalla [REDACTED] come da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia. (Si allega il certificato) e come da provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto a Modena il 02/08/2024, R.G. 23900 R.P. 17929 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Non opponibile)

Calcolo indennità occupazionale

Si calcola effettuando una ricerca sui prezzi di locazione per immobili simili per ubicazione e tipologia, tenendo in considerazione i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), facendo presente che tali dati risultano aggiornati al 1° semestre 2025 . Dal sopralluogo effettuato, in base allo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, del grado di rifiniture, della zona in cui è ubicato , della superficie al netto delle murature perimetrali esterne dell'immobile in esame e delle riduzioni per i vani accessori risulta :

Abitazione : 300 mq

valore di locazione minima =

$$300 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 5,2 = \text{€} 1.560 / \text{mese}$$

valore di locazione massimo =

$$300 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 7,3 = \text{€} 2.190 / \text{mese}$$

Considerando il valore medio risulta che la locazione dell'abitazione è pari a € 1.875,00

(milleottocentosettantacinque/00) al mese .

Autorimessa : 43mq

valore di locazione minima =

$$43 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 2,9 = \text{€} 124,7/ \text{mese}$$

valore di locazione massimo =

$$43 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 4,3 = \text{€} 184,9 / \text{mese}$$

Considerando il valore medio risulta che la locazione dell'autorimessa è pari a € 154,80

(centocinquantaquattro/80) al mese .

Il valore della locazione (abitazione e autorimessa) risulta $1.875,00 + 154,80 = \text{€}$

2.029,80 / mese .

Al canone di locazione si applicherà una riduzione del 15% per assenza di garanzie e occupazione che avviene in ambito di una procedimento immobiliare

$$\text{I occ.} = \text{€} 2.029,80 \times 0,85 = \text{€} 1.725,33 / \text{mese}$$

Arrotondato a € 1.700 / mese .

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per acquisto fattone dalla Società “ [REDACTED].” [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita a ministero

Notaio Giuliano Fusco di Modena in data 11/06/2003 Rep. n. 65686/7501, trascritto a

Modena il 01/07/2003 al n. 11961 di R.P. e successivo atto integrativo del medesimo

Notaio stipulato in data 26/03/2009 Rep. n. 78793/12458, trascritto a Modena il

28/04/2009 al n. 12071 di R.P. per omessa indicazione, della piccola striscia di terreno

che permette l'accesso identificata al Catasto Terreni al Fg. 12 particella 238 di are 01.34.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Il Sig. [REDACTED] da Atto Notarile di compravendita del 11/06/2003 e atto integrativo di compravendita del 26/03/2009 Notaio Dott. Giuliano Fusco di Modena risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Modena in data 21/09/2022 N. 2314/2022 è stata omologata la separazione consensuale fra coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. (Si allega estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** : iscritta a Modena in data 01/08/2018, R.G. 22564, R.P. 3720, a favore di [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** : iscritta a Modena in data 01/08/2018, R.G. 22564, R.P. 3720, a favore di [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** : iscritta a Modena in data 04/09/2019, R.G. 25650, R.P. 4361 , a favore di [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** : iscritta a Modena in data 22/01/2020, R.G. 1757, R.P. 256 , a favore di [REDACTED]
- **Ordinanza di sequestro conservativo** : trascritto a Modena il 18/02/2020, R.G. 4357, R.P. 2954 a favore di [REDACTED]
- **Domanda giudiziale (esecuzione in forma specifica)** : trascritto a Modena il 15/04/2021, R.G. 11052, R.P. 8055, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

due portici , ingresso, vano scala, soggiorno-pranzo, studio, cucina, disimpegno, due bagni, una camera da letto, altezza interna $h = 2,75$ mt .

A piano primo sono presenti :

disimpegno, vano scala, quattro camere da letto, due bagni, un terrazzo e un balcone, altezza interna $h = 2,75$ mt .

A piano secondo è presente : una soffitta con altezza media $h < 1,50$ mt .

A piano interrato è presente una cantina .

La struttura portante è in muratura con solai in laterocemento, esternamente i muri sono per la maggior parte intonacati e tinteggiati, con alcune parti in muratura faccia vista, all'interno i muri sono intonacati e tinteggiati.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno con scuri in legno , in alcune finestre ci sono delle inferriate , il tetto è a falde inclinate con sovrastante manto di copertura in tegole.

Al piano terra e piano primo , i pavimenti sono in legno e ceramica, i rivestimenti nei bagni e cucina sono in ceramica, le porte interne sono in legno.

Nella cantina a P.S1 le pareti interne sono intonacate e tinteggiate , il pavimento è in ceramica, sono presenti delle finestre sulle pareti esterne.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, , impianto idrosanitario, aria condizionata (non in tutti gli ambienti) , riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori a parete , senza certificazione di conformità alle leggi vigenti .

Inoltre è presente un impianto a pannelli fotovoltaico di potenza nominale 5,98 Kw, installato in copertura della abitazione e del garage in modo complanare alla superficie di copertura.

Autorimessa:

Si trova a piano terra a fianco dell'abitazione , ha accesso carrabile dall'area cortiliva ed

è comunicante con l'interno dell'abitazione.

La struttura portante è in muratura , con l'esterno in faccia vista, con copertura a falde inclinate con sovrastante tegole in laterizio.

I muri interni sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in ceramica.

I serramenti esterni sono costituiti da due portoni in legno basculanti e finestre in legno.

Alla data del sopralluogo effettuato il 10/03/2026 il bene si trova in un buono stato di conservazione con qualche macchia di umidità nelle pareti dell'abitazione meno esposte al sole e in cantina.

La superficie complessiva dei beni in esame viene determinata mediante rilievo geometrico e calcolata secondo le consuetudini locali che prevedono il computo di tutti i muri interni ed esterni, al netto delle riduzioni per vani accessori :

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	di	Superficie commerciale
Abitazione P.T.	198,94 mq	1		198,94 mq
Portico P.T.	22,30 mq	0,30		6,69 mq
Portico P.T.	20,39 mq	0,30		6,11 mq
Balcone P. 1°.	8,62 mq	0,30		2,58 mq
Abitazione P.1°	134,61 mq	1		134,61 mq
Terrazzo P. 1°	10,65 mq	0,30		3,19 mq
Cantina PS1	<u>61,51 mq</u>	<u>0,50</u>		<u>30,75 mq</u>
Totale	457,02 mq			382,87 mq
Autorimessa	46,20 mq			46,20 mq

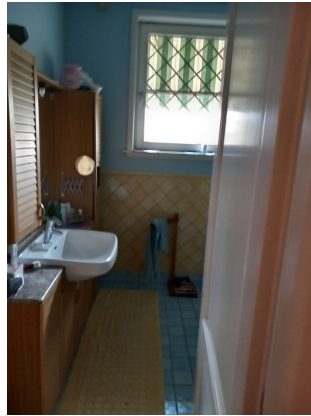
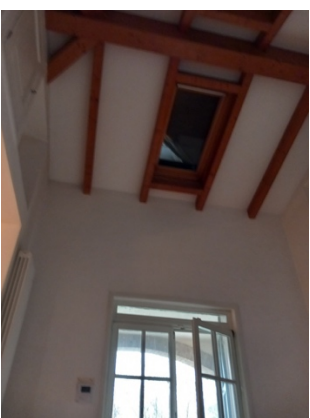
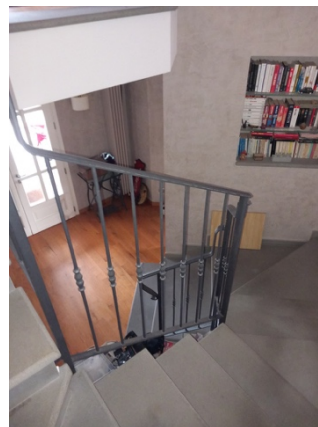
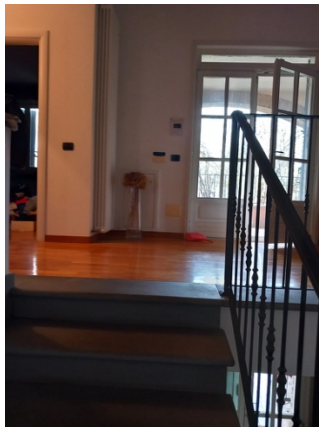
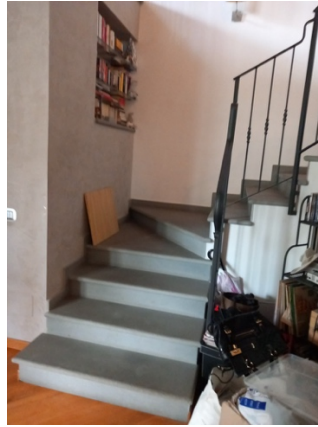
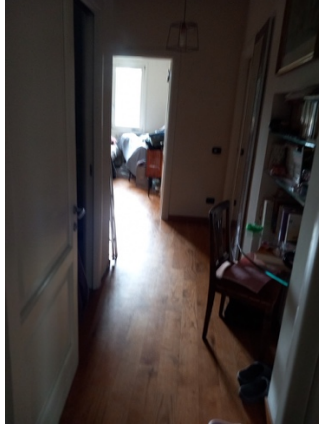
Area cortiliva :

Si tratta di un area cortiliva ad uso esclusivo dell'abitazione, recintata con un ingresso carrabile e pedonale , pianeggiante , con una zona carrabile pavimentata in

corrispondenza dell'autorimessa, destinata a giardino con prato , siepi e alberi .

La superficie dell'area cortiliva si ricava dalla superficie catastale del lotto meno la superficie in pianta degli edifici esistenti : $2143 \text{ mq} - 287 \text{ mq} = 1856 \text{ mq}$ circa .







Terreno:

Striscia di terreno adiacente al fabbricato, censito al Catasto Terreni di Modena Comune di Castelnuovo Rangone al Fg. 14 , mapp. 238, superficie 134 mq, destinato ad accesso dell'immobile e giardino, originato dal frazionamento (n. 9953.1/1994 del 25/11/1994) della particella mapp. 22 del Fg. 14.

In base al CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) si certifica ai sensi del vigente PRG che l'area sita in Via Vecchi sulla quale non insistono fabbricati e censita al N.C.F. – N.C.T. di questo Comune, risulta classificata dal vigente strumento urbanistico come segue:

Descrizione dell'area:

Zona di centro abitato.

Classificazione urbanistica da PRG:

- Zone B4 – Zone residenziali a bassissima densità (art. 4.1.5 delle Norme Tecniche)
- Tutela della viabilità storica

Prescrizione urbanistiche di zona:

- Art. 2.2.4;
- Art. 3.1.1;
- Art. 3.1.2;

- Art. 3.1.3;
- Art. 4.1.5;

inoltre si certifica ai sensi del PUG adottato che l'area in Via Vecchi sulla quale non insistono fabbricati e censita al N.C:F. N.C.T. di questo Comune, risulta classificata dal Piano Urbanistico Generale (PUG) Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 09/07/2024 come segue:

Componente del sistema insediativo :

Tessuti residenziali in completamento a bassa densità confermati;

Caratterizzazione morfologica e di impianto:

R.a – Tessuti in completamento, a bassa densità;

Classificazione urbanistica da PUG:

- Elementi di interesse storico-testimoniale – Viabilità storica;
- Tessuti residenziali in completamento a bassa densità confermati. (art. 3.3.12 delle Norme di Attuazione)

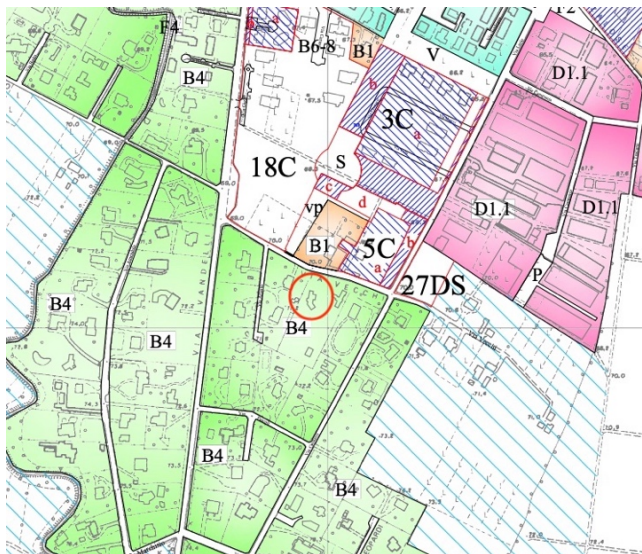
Prescrizioni urbanistiche PUG.:

Art. 2.7.2.;

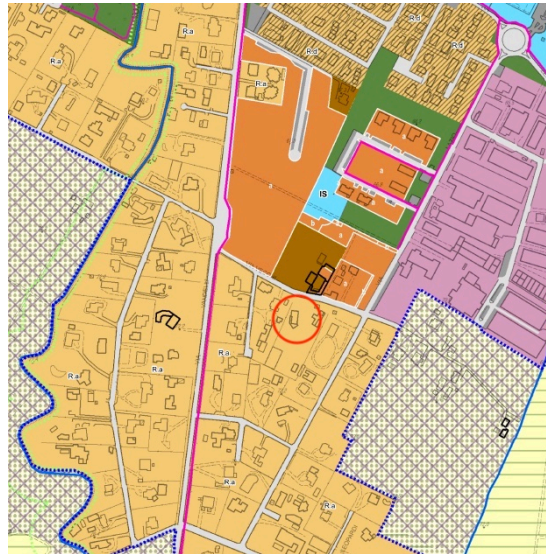
Art. 3.3.12.;

Normativa di Attuazione - Elaborato PN01.CR.a e Scheda dei Vincoli - Elaborato PN03.1

PRG



PUG



ONERI E VINCOLI

- Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto a Modena il 02/08/2024, R.G. 23900, R.P. 17929, a

[REDACTED], contro
[REDACTED], avente

ad oggetto le porzioni immobiliari in Comune di Castelnuovo Rangone (MO) censite al Catasto Fabbricati al Fg. 14 Particella 294 Sub. 2 e 3. (**Non opponibile**)

- Con atto ricevuto dal Notaio Ramacciotti in data 10/03/95 rep. n. 31109/5822 (reg.to il 29/03/1995 al n. 1569 e tr.tto il 25/03/1995 al n.6064) è **stata dichiarata l'esistenza di una servitù di passaggio** per la quale è stata formulata la seguente clausola “ in particolare con quella di passaggio attiva e passiva esistente perchè creatasi per volontà del padre di famiglia , sullo stradello che grava per metà della sua larghezza sul mappale 241 del foglio 14 oggetto di questa compravendita e per l'altra metà sul mappale 236 del foglio 14 che rimane di proprietà della ditta venditrice . Detta servitù è a favore del mappale 242 del foglio 14 di residua proprietà della ditta venditrice ed ovviamente , per la metà strada qui

compravenduta , a favore del mappale 236 del foglio 14 mentre reciprocamente per la metà strada gravante sul mappale 236 del foglio 14 è a favore anche del mappale 241 del foglio 14 “.

In ordine a tale clausola la società venditrice precisa che l'indicata servitù si è costituita per (destinazione del padre di famiglia) e che il mappale 236 costituisce ora il mappale 294 in virtù del tipo mappale del 30/04/2003 Pratica n. 91397 in atti dal 30/04/2003 (n. 49725.1/ 2003).

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Il sopralluogo presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo Rangone (MO) (Mo) ha evidenziato la seguente documentazione :

- Concessione edilizia n. 6/2001 Prot.n. 576 del 11/05/2001
- Concessione edilizia n.100/2001 n. 5477 per variante in corso d'opera del 27/07/2001
- CILA prot. n. 4550/2012 del 14/05/2012 per installazione pannelli fotovoltaici
- Avvenuta decorrenza del periodo di silenzio-assenso per la conformità edilizia Prot. n. 5886 del 21/09/2004
- DIA n° 73/2004 Prot. n. 3524/2004 del 08/05/2004 per variante in corso d'opera

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il bene in oggetto è attualmente in posizione edilizia **non regolare**, rispetto al progetto depositato in comune e catasto in quanto dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità indicate nelle planimetrie in rosso:

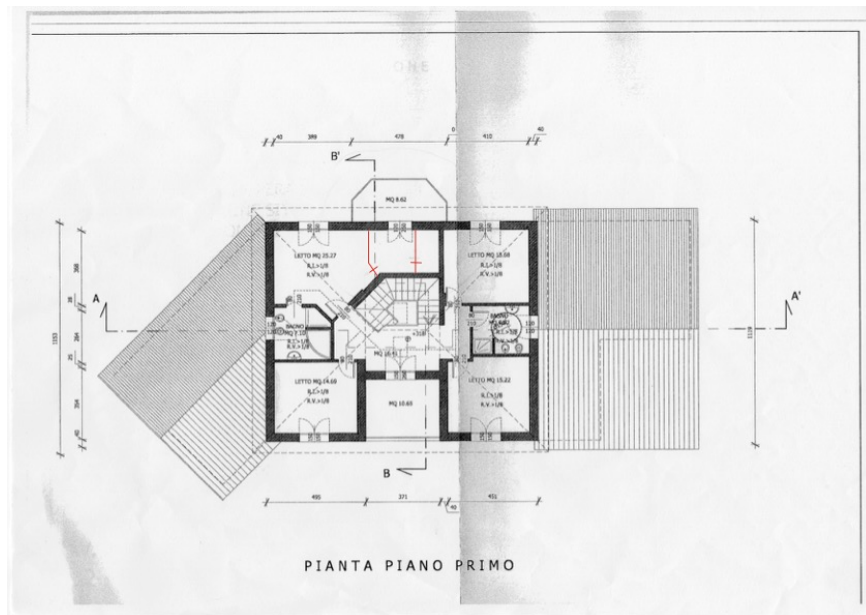
Abitazione:

- a piano primo sono state eseguite senza autorizzazione delle pareti divisorie all'interno di una camera da letto .

Ai sensi della L.R. n. 23 del 2004 le opere sono sanabili con un costo indicativo (tra sanzioni, diritti di segreteria, costi professionali e oneri di legge) in circa Euro 3.000,00

(euro tremilaa/00) .

Si allega la planimetria con le difformità indicate in rosso:



VALUTAZIONE

Ai fini valutativi si valuta ,l'immobile per lo sato concessionato / catastale precisando che il valore indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso “come è, dove è” visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione , ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche eseguibili dall'acquirente.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione sul prezzo, essendosi di ciò tenuto

conto nella valutazione dei beni.

Si ritiene qui opportuno considerare, per i beni in esame, il più probabile valore di mercato con riferimento a valori medi rilevabili in zona per beni simili e valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

La determinazione del valore del bene viene stimato specificando la superficie commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo.

Abitazione Piano T.-1°- S1

382,87 mq x €/mq 2.000 = € 765.740,00

Autorimessa (50%)

46,00 mq x €/mq 1.000,00 = € 46.000,00

Area cortiliva

1.856 mq x €/mq 10,00 = € 18.560,00

Terreno

134,00 mq x €/mq 50,00 = € 6.700,00

Totale € 837.000,00

Abbattimento forfettario - 10% - € 83.700,00

€ 753.300,00

A detrarre spese tecniche, sanatoria

- € 3.000,00

Totale € 750.300,00

Pertanto il bene in esame risulta meritevole di un apprezzamento pari a **Euro 750.300,00 (euro settecentocinquantamilatrecento/00)**

PROPOSTA DI VENDITA

Per quanto sopra, si propone la vendita del bene sopra periziati in **lotto unico**, con prezzo a base d'asta di **Euro 750.000,00 (euro settecentocinquantamila /00)**

Con quanto esposto lo scrivente ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza

Modena, 18 Marzo 2026

IL CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli